

Dato: 06-07-2022
Sags ID:

AREALLEJEKONTRAKT

Lolland Kommune
Kommunale Havne

Der er indgået følgende lejeaftale ("Aftalen") mellem:

Nakskov Havn
Stensøvej 1
4900 Nakskov
CVR-nr. 29188572
havne@lolland.dk
("Udlejer")

Postadresse
Nakskov Havn
Stensøvej 1
4900 Nakskov

Tlf.: 54 67 73 32

havne@lolland.dk
www.nakskovhavn.dk

Kontaktperson
Tummas Juul
Kommunale Havne

tjuju@lolland.dk
Tlf.: +4554677331

og

[Lejers navn]
[Adresse]
[Adresse]
CVR-nr. [xx xx xx xx]
[e-mailadresse]
("Lejer")

1 Det Lejede Areal

- 1.1 Det Lejede Areal er beliggende [adresse], [matr.nr.] og udgør ca. [antal] m² ("Det Lejede Areal"). Det Lejede Areal er vist på tegningen vedlagt som bilag 1.1.
- 1.2 Det Lejede Areals stand pr. Ikrafttrædelsestidspunktet er dokumenteret ved fotodokumentation, der optages af parterne i fællesskab og vedlægges kontrakten som bilag 1.2.
- 1.3 Forefindes der dokumentation for forurening eller anden miljørapport for Det Lejede Areal ved kontraktens indgåelse, vedlægges dette kontrakten som bilag 1.3.

2 Varighed

- 2.1 Det Lejede Areal overtages af Lejer den [dag/måned/år] ("Ikrafttrædelsestidspunktet").
- 2.2 Aftalen kan opsiges af parterne med 6 måneders skriftligt varsel til ophør ved udgangen af en måned.



2.3 Lejeforholdet kan dog tidligst opsiges fra Lejerens side til fraflytning den *[dato for uopsigelighedsperiodens ophør – kan være en anden periode end Udlejers]*.

2.4 Lejeforholdet kan tidligst opsiges fra Udlejerens side til fraflytning den *[dato for uopsigelighedsperiodens ophør]*, jf. dog de generelle bestemmelser afsnit 8.

3 Anvendelse

3.1 Det Lejede Areal må ikke uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke anvendes til andet end *[virksomhedens art]*.

4 Lejen

4.1 Den årlige leje er kr. *[xx]* pr. m² excl. moms, og udgør således i alt kr. *[xx]* excl. moms.

Lejen tillægges moms og betales til Udlejer forud kvartalsvis hver den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1.oktober.

4.2 Ved underskrift af Aftalen betales for tiden fra ikrafttræden indtil den *[første kommende dato for kvartalsleje]*.

4.3 Senest 7 arbejdsdage efter underskrift af Aftalen indbetaler Lejer et depositum på kr. *[beløb]*, svarende til *[0/3/6/9/12]* måneders leje.

4.4 Lejen kan reguleres i overensstemmelse med det i de generelle bestemmelser pkt. 13.1 angivne, *[dog minimum 0/1/2/3/4 %]*.

5 Omsætningsforpligtelse

5.1 Lejeren garanterer Udlejer, at Lejers virksomhed vil tilføre Udlejer en omsætning i form af skibs- og vareafgifter på mindst *[0/100/150/200/300 %]* af den årlige leje inkl. reguleringer.

5.2 *[Såfremt Lejer ikke opfylder den aftalte omsætningsforpligtelse for et år, er Lejer forpligtet til at betale den manglende omsætning til Udlejer i forbindelse med første lejeopkrævning for det efterfølgende kalenderår.]*

Eller

Hvis Lejer i et år har tilført havnen en mindre omsætning end den garanterede, er Lejer fritaget for at yde Udlejer godtgørelse for det manglende, i det omfang Lejer i et eller flere af de nærmest foregående 4 år har tilført havnen meromsætning ud over det garanterede.



Udligningen sker først med det ældste år indenfor den nævnte periode, derefter med det næstældste osv.].

6 Det Lejede Areal aflevering

6.1 Ved ophør af Aftalen afleveres Det Lejede Areal oprenset for forurening forårsaget af Lejer. Oprensningen skal ske i en grad, så forureningen efter oprensningen er under de til enhver tid værende afskæringskriterier, som disse måtte blive fastlagt af miljømyndighederne.

6.2 Det Lejede Areal afleveres i øvrigt
[I samme stand som det er overtaget.]
I samme stand som det er overtaget, dog bortset fra foranstaltninger, som parterne er enige om ikke skal foretages retablering for. /

I samme stand, som det er overtaget og fuldstændig ryddeliggjort, herunder for bygninger, fundamenter og installationer af enhver art. /

I samme stand som det er overtaget og fuldstændig ryddeliggjort, herunder for bygninger, fundamenter og installationer over daglig vandstand (kote 0). /

Eller andet er aftalt.]

6.3 Aflevering skal i øvrigt ske i overensstemmelse med bilag 6.3 vedrørende procedure for aflevering af havnearealer. Der henvises ligeledes til de generelle bestemmelser afsnit 11.

7 Særlige aftaler

7.1 For lejemålet gælder i øvrigt vedlagte generelle bestemmelser for leje af havnearealer, der udgør en integreret del af Aftalen, bilag 7.1. Lejer har fået udleveret, gennemgået og underskrevet de generelle bestemmelser senest samtidig med indgåelsen af Aftalen.

7.2 Parterne er enige om, at følgende særlige aftaler skal gælde for Aftalen forud for de generelle bestemmelser og hvad der ellers måtte være anført i Aftalen:

[Eksempler – kan medtages efter nærmere aftale]

[Ved særlig miljørisiko]

7.2.1 *Da Lejer driver virksomhed med opbevaring af særligt farlige eller forurenende stoffer, er Lejer forpligtet til at tegne en særskilt forsikring til dækning af eventuelle skader, herunder miljøskader, forvoldt af Lejers aktiviteter. Dækningsomfanget og forsikringssummen aftales nærmere med Udlejer efter forslag fra Lejer. Lejer er forpligtet til at tegne forsikringen inden Ikrafttrædelsestidspunktet, fremvise forsikringspolice samt dokumentere dennes gyldighed efter påkrav fra Udlejer.*



[Forlængelse af lejeforhold]

- 7.2.2 Nærværende lejeaftale er indgået som en forlængelse af tidligere lejeaftale indgået den [dag/måned/år] med efterfølgende tillæg. Det skal i den forbindelse præciseres, at parternes interne forhold efter ikrafttræden af nærværende kontrakt alene reguleres herefter, herunder efter Udlejers generelle bestemmelser for leje af havnearealer, dog med de nødvendige ændringer, der følger af, at der er tale om en forlængelse af et eksisterende lejeforhold og ikke indgåelse af et nyt. Det er således standen ved den oprindelige overtagelse af Det Lejede Areal, der skal lægges til grund i forbindelse med retablering ved fraflytning.

[Lejers betaling af omkostninger til oprettelse af lejekontrakten]

- 7.2.3 Til dækning af dokumenterede omkostninger ved oprettelse af Aftalen, betaler Lejer kr. [beløb] med tillæg af moms, der opkræves sammen med første lejeopkrævning.

[Arealet overtages med allerede opført bygning på lejet grund som ikke tilhører havnen]

- 7.2.4 Lejemålet overtages af Lejer sammen med den på lejemålet opførte bygning. Lejer overtager i den forbindelse retableringsforpligtelsen for lejemålet således, at lejemålet på fraflytningstidspunktet skal afleveres i overensstemmelse med retableringsbestemmelsen i pkt.6.2.

[Der ønskes forundersøgelse af arealet med henblik på konstatering af forureningsgraden inden overtagelsen]

- 7.2.5 Senest 4 uger efter Lejers overtagelse af Lejemålet er Lejer og Udlejer forpligtet til i fællesskab at få foretaget miljømæssige undersøgelser med henblik på konstatering af en eventuel forurening af Lejemålet på Overtagelsestidspunktet. Miljørapporten udleveres til både Lejer og Udlejer og Parterne er enige om at rapporten skal inddrages i forbindelse med konstatering af eventuel yderligere forurening forårsaget af lejereren ved Lejers fraflytning.

Udlejer kan i forbindelse med lejemålets opsigelse kræve, at Lejer får foretaget jordbundsprøver senest 4 måneder før lejemålets ophør, med henblik på at dokumentere, at Det Lejede Areal ikke er påført yderligere forurening af Lejer i Lejers lejeperiode. Lejer afholder udgiften hertil.

[Der ønskes en rullende uopsigelighed]

- 7.2.6 Den i 2.4 nævnte dato for uopsigelsesperiodens ophør forlænges årligt automatisk, så uopsigelsesperioden forbliver uændret.

[Der ønskes at indføre krav til kunders grønne omstilling]

- 7.2.7 Her kan indsættes aftale om kundens bidrag til den grønne omstilling i havnen.



8 Kommunikation

- 8.1 Parterne er enige om, at der med bindende virkning kan fremsendes påkrav til de anførte e-mailadresser. Parterne er forpligtede til at sikre, at den angivne e-mailadresse altid er korrekt og virksom.

9 Underskrifter

- 9.1 Aftalen er underskrevet af parterne i to originale eksemplarer, hvoraf hver part har modtaget et eksemplar.

Dato:
For Lejeren,

Dato:
For Udlejeren,

[navn]

[navn]

Bilag:

- Bilag 1.1 [Tegning over Det Lejede Areal]
- Bilag 1.2 [Fotodokumentation]
- Bilag 1.3 [Miljørapport eller lignende]
- Bilag 6.3 Procedure for opsigelse og aflevering af havnearealer
- Bilag 7.1 Generelle bestemmelser for leje af havneareal på [havn]

PROCEDURE I FORBINDELSE MED OPSIGELSE AF LEJEKON- TRAKTER

- Når Lejer eller Udlejer har opsagt lejemålet til fraflytning, så skal det undersøges, hvorvidt der på lejemålet er noteret en påtegning fra panthaver. Dette gælder også hvis lejemålet er opsagt som misligholdt.
- Såfremt der er noteret en påtegning fra en panthaver på lejemålet, så skal retningslinjerne i påtegningen følges, herunder særligt i relation til underretning af panthaver.

PROCEDURE FOR AFLEVERING AF HAVNEAREALER

- Når Lejer har afgivet opsigelse i henhold til lejekontraktens bestemmelser derom, skal Lejeren senest 2 ½ måned før fraflytningsdagen skriftligt indkalde Udlejer til en fælles besigtigelse af Det Lejede Areal, der skal afholdes senest 2 måned før fraflytningsdagen.
- Ved besigtigelsen aftaler Lejeren og Udlejeren nærmere om hvilke retableringsarbejde, der skal udføres for at bringe Det Lejede Areal i aftalt stand på afleveringstidspunktet, samt frister for sådanne arbejder. Udlejer er berettiget til at følge op på, at de aftalte frister for retablering overholdes.
- Såfremt det er aftalt i lejekontraktens afsnit 7 og Udlejer anmoder derom har Lejer pligt til, at dokumentere Det Lejede Areal tilstand med hensyn til forurening. I disse tilfælde sker besigtigelsen allerede 4 måneder før fraflytningsdagen.
- Kan det på fraflytningsdagen konstateres, at pligterne ikke er opfyldt, er Udlejer berettiget til – for Lejers regning og risiko – at bringe Det Lejede Areal i en stand, der er i overensstemmelse med det i kontrakten aftalte, jf. de generelle bestemmelser pkt. 11.2
- Senest 8 dage før Lejerens faktiske fraflytning skal Lejeren opgive den adresse samt mail-adresse, hvortil meddelelser fra Udlejer skal sendes.
- Såfremt lejekontrakten er tinglyst på Det Lejede Areal, er Lejer forpligtet til at sikre aflysningen heraf straks efter lejeforholdets ophør.
- Efter gennemførelse af ovenstående handlinger er Udlejer forpligtet til at tilbagebetale eventuelt indbetalt depositum eller frigive bankgarantier.

Bilag 7.1 Generelle bestemmelser for leje af havneareal på *[Nakskov Havn]*

1. Overtagelse og bebyggelse af Det Lejede Areal

1.1 Det Lejede Areal overtages som beset og i den stand, hvori det er og forefindes ved lejekontraktens indgåelse. Det Lejede Areal overtages således af Lejer uden ansvar for hverken Lejer eller Udlejer af nogen art for Det Lejede Areal's jordbundsforhold eller for eventuel forurening forårsaget af tidligere lejere.

1.2 Lejer har i øvrigt gjort sig bekendt med tinglyste servitutter på Det Lejede Areal og respekterer indholdet af disse.

1.3 Såfremt Lejer vil påberåbe sig forhold omkring jordbundsforhold og/eller forurening, skal dette ske inden 20 uger efter Lejers overtagelse af Det Lejede Areal. Såfremt Lejer dokumenterer, at dennes planlagte – og af Udlejer godkendte – byggeri vil blive væsentligt fordyret som følge af jordbundsforhold/forurening, kan Lejer annullere lejeaftalen inden nævnte 20-ugers frist uden at parterne herefter har krav mod hinanden.

1.4 Såfremt Lejer opgraver eller flytter jord på eller fra Det Lejede Areal, er Lejer forpligtet til at efterleve alle krav vedrørende håndtering af opgravning og flytning af jord, jf. jordforureningsloven, og afholde alle de hermed forbundne omkostninger uden at kunne gøre krav gældende mod Udlejer i den anledning.

1.5 Lejer har ret til at opsætte et hegn om Det Lejede Areal og er forpligtet hertil efter påkrav fra Udlejer. Hegnet skal placeres på Lejers areal og godkendes af Udlejer forinden opsætning. Eventuelle døre og porte i hegnet må ikke kunne åbnes udad.

1.6 Vedligeholdelse af hegnet påhviler Lejer og hegnet skal holdes i god og velvedligeholdet stand. Udgifterne til eventuelle fælleshegn afholdes forholdsmæssigt af de lejere, hvis arealer grænser op til sådanne hegn.

1.7 I det omfang det fremgår af lovgivningen eller er et myndighedskrav, at der på Det Lejede Areal skal etableres særlige foranstaltninger (adgangskontrol) i henhold til ISPS-reglerne eller tilsvarende regler herom, skal Lejer etablere disse foranstaltninger efter påkrav fra Udlejer og uden udgift for Udlejer, med mindre Udlejer opkræver ISPS-afgift pr. bruttotonnage eller pålagt vareafgifter eller andet er aftalt.

1.8 Der leveres ikke forsyning (el, vand og varme) til Det Lejede Areal. Såfremt der skal etableres forsyning til Det Lejede Areal, så sker dette for Lejers regning og efter forudgående skriftlig godkendelse fra Udlejer.

1.9 Lejer skal for egen regning efter en af Udlejer godkendt plan, etablere afløb fra Det Lejede Areal og de på dette eventuelt opførte bygninger m.v. til Udlejers eller kommunens kloaksystem.

Udlejer kan dog, efter Udlejers saglige vurdering, lade sådanne eller lignende arbejder udføre for Lejers regning.

1.10 Lejer er gjort bekendt med, at der på Det Lejede Areal kan være placeret forsyningsledninger. Hvis Udlejer er bekendt med sådanne ledninger, udleverer Udlejer oplysninger om dette ved kontraktens indgåelse. Lejer er forpligtet til at respektere tilstedeværelsen af disse ledninger og til at give ledningsejerne uhindret adgang til nødvendige vedligeholdelsesarbejder mv. Eventuel flytning af ledningerne må kun ske med samtykke fra ledningsejerne og Udlejer og uden udgift for Udlejer. Nærmere oplysning kan indhentes hos ledningsejerne og i ledningsregisteret (LER).

1.11 Lejer er udtrykkeligt gjort bekendt med, at der på Det Lejede Areal kan forekomme bygningsrester fra tidligere bygninger, ligesom der kan forekomme kajforankringer, havneindfatninger mv. Disse kajforankringer og lignende må under ingen omstændigheder svækkes i forbindelse med eventuel bygningsnedbrydning og nybyggeri, og Lejer bærer det fulde ansvar over for Udlejer og eventuel tredjemand for skader.

1.12 Kræves der ved opførelsen af eventuelle bygninger, anlæg, m.v., særlige funderingsarbejder, drager Lejer omsorg for og er ansvarlig for, at der ikke ved udgravning, grundvandssænkning, lænsumpning af byggegruber, rammearbejder eller på anden måde forvoldes skade på kajindfatninger, nærliggende bygninger, anlæg etc.

1.13 Grundvandssænkning, rambukke og lignende særlige farlige arbejder, må kun anvendes/udføres efter forudgående skriftlig aftale med Udlejer.

1.14 Såfremt der anvendes pælefundering, er Lejer forpligtet til at få pælens placering stedfæstet ved en landinspektør og angivet på et kort, der udleveres til Udlejer.

1.15 Opførelse af bygning, skure, andre stationære anlæg, herunder siloer, større mekaniske apparater, andre anlægsarbejder eller lignende og anbringelse af reklameskilte etc. på Det Lejede Areal, må kun foretages efter forudgående skriftligt samtykke fra Udlejer

1.16 Planer og detailtegninger m.v. til de bygninger, anlæg m.v., der ønskes opført, skal forinden arbejdets eventuelle påbegyndelse forelægges Udlejer til dennes skriftlige godkendelse med dokumentationen af, at de fornødne myndighedstilladelser er opnået.

1.17 Porte, døre og vinduer m.v., hvis underkant ikke er mindst 5 meter over terrænhøjde, må ikke, når de åbnes, række ud over skel.

1.18 Væsentlige ændringer af Det Lejede Areal og af eventuelle bygninger og anlægs ydre fremtoning må kun foretages efter forudgående skriftligt samtykke fra Udlejer.

1.19 Lejer påtager sig det fulde erstatningsansvar efter dansk rets almindelige regler for skade på bygninger, anlæg, havnekonstruktioner og udstyr tilhørende Udlejer eller tredjemand, som måtte konstateres på grund af Lejers opførelse af bygninger, anlæg m.v.

1.20 Omkostninger i forbindelse med opfyldelsen af myndighedskrav vedrørende Lejers egen opførelse, indretning og drift af bygninger og anlæg afholdes af Lejer, og Lejer har ansvar for opnåelse af fornødne myndighedsgodkendelser m.v.

Lejer indhenter endvidere myndighedernes godkendelse, såfremt dette kræves til senere ændringer af Det Lejede Areal.

1.21 Offentlige påbud om Lejers indretning og anvendelse, der udstedes efter Det Lejede Areal kontraktmæssigt er overtaget af Lejer, er Udlejer uvedkommende og efterkommes af Lejer uden udgifter for Udlejer.

1.22 Lejer sikrer, at der på Det Lejede Areal etableres tilstrækkelige parkeringspladser til brug for personale med tilknytning til Lejers virksomhed. Parkering må således ikke finde sted på Udlejers veje m.v.

2. Det Lejede Areal benyttelse

2.1 Det Lejede Areal må alene benyttes til den anvendelse, der fremgår af afsnit 3 i kontrakt om leje af havneareal. Hvor hensynet til nærliggende kajindfatning, belægning eller andre forhold gør det nødvendigt, kan der af Udlejer fastsættes en maksimal belastning af Det Lejede Areal.

2.2 Letantændelige varer samt eksplosive stoffer, ætsende eller ildelugtende varer, som kan være ubehagelige eller farlige for omgivelserne eller varer, der på en anden måde er forurenende, må ikke oplægges, medmindre Udlejer giver særlig skriftlig tilladelse hertil. Eventuel tilladelse fra miljømyndighederne skal indhentes af Lejer forinden tilladelse kan gives. Tilladelse til oplag eller behandling af sådanne stoffer eller varer kan betinges af, at der tegnes en for Udlejer tilfredsstillende forsikring, der dækker eventuelle skader som følge heraf. Afslag skal være sagligt begrundet

2.3 Der må ikke fra Det Lejede Areal udsprede generende røg, lugt, støv eller anden form for forurening og ikke fremkaldes generende støj ud over, hvad der er en nødvendig følge af den brug, som er tilladt i kontrakten, og der må ikke på Det Lejede Areal udøves nogen virksomhed, der forøger brandrisikoen for de nærliggende virksomheder, uden Udlejers forudgående skriftlige tilladelse. Afslag skal være sagligt begrundet.

2.4 Lejer er efter dansk rets almindelige regler erstatningsansvarlig overfor Udlejer for enhver skade forvoldt ved forurening, oplag m.v., som kan henføres til Det Lejede Areal eller driften forbundet hermed.

2.5 Enhver udgift, som knytter sig til Det Lejede Areal benyttelse, er i øvrigt Udlejer uvedkommende.

2.6 I de på Det Lejede Areal eventuelt opførte bygninger må der ikke uden Udlejers forudgående skriftlige tilladelse indrettes beboelse, ligesom der ej heller uden Udlejers skriftlige tilladelse må indrettes eller drives butikker for detailhandel.

3. Forhold til omkringliggende veje m.v.

3.1 Ind- og udlosning til og fra Det Lejede Areal må ikke unødigt afbryde færdslen på de omkringliggende veje m.v.

3.2 Faste eller bevægelige losseapparater, der rækker ud over Det Lejede Areal skel, må ikke opføres uden Udlejers forudgående skriftlige samtykke. Apparater af denne og lignende art, som tillades opført må, når de er ude af brug, ikke række ud over kajen eller ind i vej- eller baneprofilen mindre end 5,0 m over vej- eller banebelægning.

3.3 Trafikken i havnen eller på kajen må ikke unødigt generes ved apparaternes anvendelse. Lejer er ansvarlig efter dansk rets almindelige regler for skader som apparaternes opførelse, anvendelse eller tilstedeværelse måtte påføre Udlejer eller tredjemand.

3.4 Anbringelse af losseanlæg og lignende medfører ikke nogen fortrinsret til benyttelse af kajen ud for Det Lejede Areal, men Udlejer vil stedse søge at skaffe Lejer den bedst mulige adgang til at udnytte anlægget.

3.5 Efter benyttelse af kraner, transportører eller lignende skal lejer på benyttede arealer straks rengøre og fjerne spildt materiale m.v., med mindre andet er aftalt. Såfremt Lejer undlader dette, er Udlejer berettiget til at iværksætte arbejderne for Lejers regning.

3.6 Lejer er ikke berettiget til uden skriftlig aftale med Udlejer at opbevare materiale eller etablere anlæg uden for Det Lejede Areal. Såfremt Lejer groft eller gentagne gange overtræder denne bestemmelse, betragtes det som væsentlig misligholdelse, der berettiger Udlejer til at ophæve lejeaftalen. Udlejer er under alle omstændigheder berettiget til at opkræve leje for Lejers uberettigede anvendelse af Udlejers arealer, uden at dette medfører, at Udlejer har accepteret den uberettigede brug.

4. Renholdelse af areal og veje

4.1 Lejer skal på tilbørlig måde renholde Det Lejede Areal, herunder eventuelle veje, bygninger m.v. beliggende på Det Lejede Areal.

4.2 Ligeledes påhviler det Lejer at renholde de ud for Det Lejede Areal værende veje indtil midterlinjen, medmindre andet skriftligt aftales med Udlejer.

4.3 Såfremt Lejer ikke overholder dennes renholdelsesforpligtelse er Udlejer berettiget til, efter udløb af en af denne fastsat frist til forholdets berigtigelse, at iværksætte renholdelse for Lejers regning.

4.4 Med mindre andet er aftalt, skal Lejer opfylde samtlige de en grundejer påhvilende forpligtelser i henhold til gældende love og vedtægter. Lejer overtager således Udlejers forpligtelser i så henseende.

4.5 Det påhviler Udlejer at snerydde og glatførebekæmpe medmindre andet er aftalt.

4.6 Sne, is og affald fra Det Lejede Areal må ikke henkastes på Udlejers pladser, veje eller havnebassiner, med mindre Udlejer giver tilladelse hertil.

4.7 Lejer afholder alle udgifter til bortskaffelse af virksomhedsaffald og må ikke uden tilladelse fra Udlejer anvende havnens affaldscontainere m.v.

5. Vedligeholdelse af Lejers bygninger m.v.

5.1 Al vedligeholdelse og renholdelse af bygninger, installationer og øvrige anlæg på Det Lejede Areal, der anvendes til driften af Det Lejede Areal, påhviler Lejer. Lejer er forpligtet til at holde sådanne bygninger, installationer og øvrige anlæg i vedligeholdt stand.

5.2 Lejer er forpligtet til at vedligeholde og renholde Lejers forsyningsledninger, installationer og øvrige anlæg udenfor Det Lejede Areal, der anvendes til driften af Det Lejede Areal. Lejer er forpligtet til at vedligeholde og renholde sådanne forsyningsledninger, installationer og øvrige anlæg.

5.3 Dersom Lejer på noget punkt undlader at opfylde sine forpligtelser med hensyn til vedligeholdelse eller lignende, er Udlejer berettiget til, efter udløb af en af denne fastsat rimelig frist til forholdets berigtigelse, at lade de nødvendige foranstaltninger bringe til udførelse for Lejers regning.

5.4 I tilfælde af grov eller gentagen manglende vedligeholdelse af Det Lejede Areal eller bygninger og anlæg herpå kan Udlejer hæve lejekontrakten.

6. Andre reglementer og bestemmelser

6.1 Lejer er underkastet de reglementer og bestemmelser, der til enhver tid er gældende på Udlejers område, herunder det gældende ordensreglement.

6.2 Lejer indhenter selv og for egen regning eventuelle myndighedsgodkendelser til brug for Lejers anvendelse af Det Lejede Areal og Lejer er ansvarlig for, at Det Lejede Areal vedvarende drives indenfor rammerne af myndighedernes godkendelse.

6.3 Lejer kan ikke gøre erstatningsansvar eller andre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Udlejer, såfremt det måtte vise sig, at myndighederne – uanset årsag – ikke giver de fornødne tilladelser til Det Lejede Areals bebyggelse, benyttelse, virksomhedens etablering og drift m.v.

7. Udlejers dispositioner i forhold til Det Lejede Areal

7.1 Lejer accepterer de ulemper, der fremkommer ved udførelsen af private og offentlige arbejder på Udlejers område uden for Det Lejede Areal, og kan ikke i sådan anledning gøre krav på erstatning eller fradrag i lejen. Særligt bemærkes, at Lejer skal finde sig i ind- eller udrykninger af kajlinjen ud for Det Lejede Areal.

7.2 Udlejer er berettiget til imod at erstatte Lejer det derved direkte forvoldte tab, at lade anbringe elektriske ledninger, lamper og lignende på de Lejer tilhørende bygninger samt til at føre vand-, gas-, elektricitets- og kloakledninger, tunneler, losseapparater m.v. ind over eller under Det Lejede Areal, når Lejer ikke derved hindres i udøvelsen af den i kontrakten aftalte brug af Det Lejede Areal. Al vedligeholdelse og renholdelse af sådanne anlæg, forsyningsledninger og installationer påhviler Udlejer.

8. Hvis Udlejer får brug for Det Lejede Areal eller en del heraf

8.1 Hvis Udlejer i lejeperioden – i egenskab af havn – får brug for Det Lejede Areal til havnemæssige foranstaltninger, f.eks. til vedligeholdelse, forbedringer af havnen eller havnens faciliteter, kan Udlejer – uanset aftalt uopsigelighed – med 1 års skriftligt varsel, opsiges Det Lejede Areal til ophør til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af leje.

8.2 Opsiges Lejer på baggrund af pkt. 8.1 er Udlejer forpligtet til at yde Lejer erstatning for de ham tilhørende bygninger m.v., som er beliggende på Det Lejede Areal. Der ydes ikke erstatning for driftstab eller andre indirekte tab, medmindre der er tale om driftstab for leverancer som Lejer er kontraktligt forpligtet af og som er indgået på tidspunktet for opsigelsen på baggrund af pkt. 8.1.

8.3 Ved erstatningsfastsættelsen skal der tages hensyn til den tilstand bygningerne befinder sig i på ophørstidspunktet og en salgspris af bygningerne i handel og vandel med tilhørende lejekontrakt. Kan mindelig overenskomst om erstatningen ikke opnås, afgøres erstatningsspørgsmålet ved voldgift, jf. pkt. 25.

8.4 I stedet for at opsiges og yde erstatning som foran nævnt, kan Udlejer med 1 års skriftligt varsel til en af de i kontrakten nævnte datoer for betaling af leje, vælge at forlange de Lejer tilhørende bygninger og anlæg flyttet til et andet for Lejer bekvemt beliggende areal af nogenlunde samme størrelse, som anvist af Udlejer. Udlejer er forpligtet til at betale flytteomkostninger tillige med øvrige direkte dokumenterede og uundgåelige udgifter, dog ekskl. driftstab eller andre indirekte tab for Lejer, medmindre der er tale om driftstab for leverancer for Lejer er kontraktligt forpligtet af og som er indgået på tidspunktet for opsigelsen på baggrund af pkt. 8.1. Kan mindelig overenskomst ikke opnås, afgøres erstatningsspørgsmålet ved voldgift, jf. pkt. 25.

8.5 Såfremt Udlejer skønner, at mindre afståelser af Det Lejede Areal til spor, veje eller lignende er nødvendige og såfremt dette ikke efter Udlejers skøn forhindrer Lejers brug af Det Lejede Areal til formålet, er Udlejer berettiget til at kræve en sådan afståelse mod erstatning, der for så vidt mindelig overenskomst ikke kan opnås, fastsættes ved voldgift, jf. pkt. 25.

9. Hvis bygninger brænder, nedrives uden aftale eller Det Lejede Areal ikke anvendes

9.1 Lejer er forpligtet til at anvende Det Lejede Areal til virksomhed som beskrevet under afsnit 3 i lejekontrakten.

9.2 Brænder eller nedrives en eller flere af de på Det Lejede Areal værende bygninger uden aftale, og er der ikke inden 6 måneder efter, at Udlejer har fremsat krav derom, påbegyndt istandsættelse eller opførelse af nye bygninger af lignende omfang, er Udlejer berettiget til at ophæve lejeaftalen som væsentligt misligholdt. Det samme gælder, såfremt Lejer ikke har færdiggjort opførelsen eller istandsættelsen af sådanne bygninger senest 1 år efter påbegyndt opførelse eller istandsættelse. Fristen kan udskydes efter nærmere aftale med Udlejer, såfremt Lejer kan dokumentere, at genopførelse afventer resultatet af en forsikrings- eller retssag.

9.3 Anvendes Det Lejede Areal ikke regelmæssigt i en periode der overstiger 6 måneder eller mindst 3 gange i perioder på 2 måneder eller mere i løbet af 1 år, er Udlejer berettiget til ved påkrav med 3 måneders varsel at kræve, at Det Lejede Areal

tages i regelmæssig anvendelse, medmindre dette strider imod anvendelsesformålet i lejekontraktens afsnit 3. Sker dette ikke er Udlejer berettiget til at ophæve lejeaftalen som væsentligt misligholdt.

10. Udlejers tilsyn

10.1 Udlejer eller dennes repræsentanter er berettiget til at påse, at Det Lejede Areal benyttes i overensstemmelse med kontraktens bestemmelser, og har derfor til enhver tid adgang til Det Lejede Areal.

10.2 Forefindes varer eller genstande, hvis oplægning på Det Lejede Areal ikke er tilladt, er Lejer forpligtet til straks at fjerne disse efter Udlejers påkrav. Sker dette ikke straks, er Udlejer berettiget til at lade disse fjerne for Lejers regning. Ved gentagne overtrædelser af denne bestemmelse, er Udlejer berettiget til at ophæve lejeaftalen som væsentligt misligholdt.

11. Aflevering ved Det Lejede Areals ophør

11.1 Er Det Lejede Areal overtaget med belægning og/eller slidlag, er Lejer forpligtet til at sikre, at denne belægning/slidlag vedligeholdes således at det på ophørstidspunktet afleveres uden synlige skader, bortset fra almindelig slidtage.

11.2 Såfremt Det Lejede Areal ikke er afleveret i overensstemmelse med lejekontrakten ved lejeaftalens ophør, iværksætter Udlejer for Lejers regning alle nødvendige arbejder, således at Det Lejede Areal afleveres kontraktmæssigt.

11.3 Lejer er forpligtet til at betale leje, indtil Det Lejede Areal er afleveret kontraktmæssigt.

11.4 Hvis lejemålet opsiges i henhold til lejekontraktens afsnit 2 skal Lejer reetablere arealet jf. kontraktens afsnit 6.2 medmindre parterne aftaler at Udlejer med eller uden compensation overtager bygninger på Det Lejede Areal ved Lejers fraflytning. Vælger Udlejer at overtage de på Det Lejede Areal opførte bygninger, er Udlejer ikke berettiget til at kræve ryddelig-gørelse af arealer hvorpå bygningerne er beliggende eller som er nødvendige for bygningernes drift jf. lejekontraktens afsnit 6.2. Lejer er forpligtet til at underskrive skøde eller andre overdragelsesdokumenter i forbindelse med Udlejers overtageelse. Udlejer kan vælge at lade et helejet datterselskab overtage bygningerne direkte ved ophør. Meddelelse om overtageelse af bygninger skal gives senest 5 måneder før ophørsdatoen, dog tidligst 7 hverdage efter afgivelse/modtagelse af opsigelse.

12 Fremleje og afståelse

12.1 Fremleje eller anden form for udlån af Det Lejede Areal eller nogen del deraf, samt af lokaler i eventuelle bygninger på Det Lejede Areal – mod eller uden vederlag – må ikke finde sted uden Udlejers forudgående skriftlige godkendelse. Afslag skal i givet fald begrundes.

12.2 Lejer er ikke berettiget til at afstå Det Lejede Areal uden Udlejers skriftlige godkendelse. Afslag skal i givet fald begrundes sagligt. Udlejer skal tage særlige hensyn til behovet for afståelse i de tilfælde, hvor afståelsen sker som led i en samlet afståelse af Lejers virksomhed.

12.3 I tilfælde af afståelse udarbejder Udlejer et tillæg til lejekontrakten for hvilket Udlejer er berettiget til at opkræve et passende gebyr.

13. Lejeregulering

13.1 Udlejer er uanset aftalt uopsigelighed berettiget til hvert år den 1. januar – første gang den 1. januar i året efter lejekontraktens ikrafttræden – uden varsel at forhøje den gældende årlige leje med den procentvise ændring i nettoprisindekset fra oktober måned det foregående år til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Reguleringen er dog minimum det i lejekontrakten pkt. 4.4 angivne. Manglende håndhævelse af lejeregulering i et år medfører at Udlejer har givet afkald på regulering det pågældende år.

13.2 Hvis Danmarks Statistik ophører med at beregne nettoprisindekset, skal reguleringen fremover ske på grundlag af et andet indeks, der afspejler prisudviklingen. Dette gælder også for alle andre ydelser, der ifølge lejekontrakten pristalsreguleres.

14. Skatter og afgifter

14.1 Såfremt Udlejer i lejeperioden måtte blive pålagt nye eller stigninger af eksisterende offentlige udgiftsarter så som skatter, afgifter, miljøkrav og lign., kan Udlejer på et hvilket som helst tidspunkt varsle en sådan stigning, som herefter forholds-mæssigt tillægges lejen fremadrettet.

14.2 Alle skatter og afgifter mv., som vedrører de af Lejer på arealet opførte bygninger mv., betales af Lejer og er Udlejer uvedkommende.

14.3 Offentlige afgifter, bidrag eller anlægsudgifter, der pålægges Udlejer som følge af krav fra offentlige myndigheder betales af Lejer ligeligt over 8 år, medmindre andet aftales. Beløbet forrentes med den til enhver tid gældende diskonto.

14.4 I forbindelse med opkrævning af de i nærværende afsnit angivne udgifter, sker fordelingen af udgifterne forholdsmæssigt på baggrund af størrelsen af de arealer, der er omfattet af udgifterne, medmindre andet er aftalt.

15. Omsætningsforpligtelse m.v.

15.1 Lejer forpligter sig til at lade godsomsætningen (indførelse og/eller udførelse) på Det Lejede Areal foregå fortrinsvis over kaj.

15.2 Den af Lejer genererede omsætning beregnes for kalenderåret. Har Lejer overtaget Det Lejede Areal i løbet af året, beregnes omsætningsafgiften for året som forholdsmæssigt baseret på det fulde antal måneder som Lejer har været i besiddelse af Det Lejede Areal. Omsætningsafgifter fra andre virksomheder kan medregnes efter særskilt skriftlig aftale med Udlejer.

15.3 Lejer betaler skibs- og vareafgift mv. i overensstemmelse med Udlejers til enhver tid gældende forretningsbetingelser.

15.4 Lejer er – efter påkrav fra Udlejer – pligtig til en gang årligt at dokumentere, hvor stor en godsmængde der i det sidste forløbne år er transporteret – landværts og søværts – til og fra den på Det Lejede Areal beliggende virksomhed, i det omfang det er muligt.

16. Lejerens repræsentant

16.1 Såfremt Lejer ikke har forretningsadresse på Det Lejede Areal eller nær dette, skal han over for Udlejer anvise en anden, som på hans vegne kan modtage meddelelser og anvisninger fra Udlejer og holdes ansvarlig for forpligtelserne efter lejekontrakten.

16.2 Lejer er ligeledes forpligtet til at oplyse en e-mailadresse til brug for kommunikation med Udlejer. E-mailadressen skal kunne anvendes til at modtage henvendelser, herunder påkrav, fra Udlejer med bindende virkning for Lejer.

17. Retlige forkyndelser

17.1 Retlig forkyndelse kan ske ved anvendelse af e-mailadresse som angivet i lejekontrakten.

18. Misligholdelse

18.1 Ved gentagne overtrædelser kan ophævelse først ske efter Udlejer har påtalt dette med en skriftlig advarsel indeholdende en tidsfrist for at bringe forholdet i orden.

18.2 Såfremt lejen, eller nogen anden i kontrakten fastsat afgift eller ydelse udebliver, er Udlejer berettiget til at ophæve lejemålet som misligholdt. Ophævelse på grund af manglende betaling kan dog alene ske, såfremt Lejer ikke har berigtiget forholdet inden 3 hverdage fra modtagelsen af et påkrav fra Udlejer. Det er aftalt, at påkrav, der afsendes senest kl. 16:00 til den aftalte e-mailadresse, anses for at være kommet frem samme dag. Påkrav afsendt senere anses for at være kommet frem til Lejer den førstkommande hverdag.

18.3 Ophæver Udlejer lejemålet på grund af betalingsmisligholdelse eller anden væsentlig misligholdelse, er Lejer forpligtet til inden en frist fastsat af Udlejer – uden erstatning – at fraflytte og ryddeliggøre, herunder rense og rydde Det Lejede Areal som angivet i afsnit 11 og areallejekontraktens afsnit 6.

18.4 Fraflytter Lejer ikke inden den af Udlejer fastsatte frist Det Lejede Areal, kan Udlejer på Lejers bekostning ved fogeden lade sig indsætte i besiddelsen af Det Lejede Areal. Lejer er i alle tilfælde pligtig at betale leje for den tid, til hvilken Det Lejede Areal kunne opsiges af ham med almindeligt varsel (og i øvrigt i overensstemmelse med afsnit 11), og til at erstatte Udlejer ethvert af misligholdelsen følgende tab, herunder udgifter til at bringe Det Lejede Areal i den ved fraflytning aftalte stand.

18.5 Ved ophævelse på baggrund af misligholdelse, finder reglerne i afsnit 11 om Udlejers overtagelse af bygninger ligeledes anvendelse.

19. Erstatningsansvar

19.1 Lejer er over for Udlejer og tredjemand erstatningsansvarlig for skade og tab, som påføres Udlejer og/eller tredjemand i anledning af Lejers brug af Det Lejede Areal.

19.2 Lejer er ansvarlig overfor Udlejer efter dansk rets almindelige regler.

19.3 Såfremt Udlejer måtte blive gjort ansvarlig over for tredjemand, er Lejer forpligtet til i henhold til dansk rets almindelige regler at friholde Udlejer, i det omfang skaden er påført tredjemand af Lejer.

19.4 Udlejer er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler, idet Udlejers erstatningspligt dog er begrænset til Lejers direkte tab. Udlejer kan således ingensinde blive ansvarlig for Lejers indirekte tab, herunder driftstab og avancetab.

19.5 Lejer er forpligtet til at tegne en ansvarsforsikring, som dækker Lejers potentielle ansvar over for Udlejer og/eller tredjemand, og Udlejer er berettiget til på anfordring at få forevist gyldig police. Dækningsomfanget skal til enhver tid modsvare den risiko, der – efter Udlejers saglige skøn – er forbundet med drift af Lejers virksomhed.

20. Afgift af jernbanevogne

20.1 Når varer med jernbanevogne transporteres til eller fra det lejede areal uden at være indført eller skulle udføres over havnens bolværk, kan der erlægges en afgift pr. jernbanevogn efter den til enhver tid gældende takst.

20.2 Afgiften betales månedsvis bagud, og Lejeren er pligtig til efter udløbet af hver måned at anmelde, og såfremt Udlejer anmoder derom dokumentere, gennemførte afgiftspligtige jernbanevogns-transporter til havnen.

21. Moms

21.1 Udlejer er frivilligt momsregistreret for udlejning af fast ejendom.

21.2 Leje og andre ydelser i henhold til lejekontrakten tillægges derfor merværdiafgift i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler. Måtte en anden afgift træde i stedet herfor, pålægges en sådan afgift den til enhver tid gældende leje.

22. Tinglysning

22.1 Lejer er ikke berettiget til at lade lejekontrakten tinglyse på Det Lejede Areal uden særskilt aftale med Udlejer. Udlejer skal give tilladelse til dette, hvis det kan dokumenteres at tinglysning er et krav for Lejers låntagning. Hvis Lejer opnår tilladelse til tinglysning, så er Lejer forpligtet til at aflyse den tinglyste lejekontrakt straks efter lejeforholdets ophør. Er dette ikke sket inden 14 dage efter lejeforholdets ophør, er Udlejer berettiget til at foretage aflysning for Lejers regning, idet Lejers skriftlige opsigelse eller fogedens notering på fundamentet ved en udsættelsesforretning kan danne grundlag for aflysningen.

23. Påtegning

23.1 Såfremt Lejer optager belåning i Det Lejede Areal, skal det til enhver tid af Udlejer udarbejdede standarddokument til brug herfor anvendes.

24. Udgifter til lejekontraktens oprettelse m.m.

24.1 Udlejer er berettiget til at opkræve et gebyr for oprettelsen af lejekontrakten svarende til de dokumenterede omkostninger forbundet hermed. Hver part afholder i øvrigt egne omkostninger i forbindelse med oprettelsen af nærværende lejekontrakt, herunder honorar til egne rådgivere, advokat m.v.

25. Voldgift

25.1 Enhver tvist mellem Parterne og deres eventuelle boer vedrørende indgåelsen, forståelsen eller gennemførelsen af Aftalen afgøres endeligt og bindende efter "Regler for behandling af sager ved Voldgiftsinstituttet (Danish Arbitration)".

25.2 Dog er Udlejer berettiget til at anlægge sager ved de almindelige domstole, såfremt sagen alene vedrører Lejers betaling af ydelser i medfør af nærværende kontrakt.

25.3 Både Udlejer og Lejer er berettiget til at anlægge sager ved de almindelige domstole, såfremt sagen vedrører skader og erstatning, herunder forurening.

26. Udlejers rettigheder

26.1 Udlejers rettigheder i henhold til den indgåede lejekontrakt samt nærværende generelle bestemmelser kan udøves af Udlejer efter dennes skøn og manglende udøvelse af sådanne rettigheder i en kortere eller længere periode, indebærer ikke et implicit frafald af sådanne rettigheder, der således fortsat kan udøves af Udlejer på et senere tidspunkt.

27. Underskrift

27.1 Undertegnede bekræfter hermed at have modtaget, gennemgået og accepteret nærværende generelle bestemmelser som værende gældende for den indgåede lejeaftale:

Dato: ____/____, 2022

Som Lejer:

[navn]